



**LEI COMPLEMENTAR Nº098 DE 07 DE FEVEREIRO DE 2000.**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO  
E DÁ OUTRAS DISPOSIÇÕES.**

A Mesa da Câmara Municipal da Estância Turística de Holambra aprovou, e eu ANTONIO MARINO BRANDÃO DE ALMEIDA, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

Artigo 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Artigo 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

Parágrafo 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Artigo 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo Único: Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, respeitadas as cotas máximas de inundação.

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

III – em terrenos com declividade igual ou superior à 30% (trinta por cento), salvo quando os lotes resultantes tiverem área não inferior à 3.000 m<sup>2</sup> ( três mil metros quadrados) e que venham a ser ocupados por uma única habitação;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em área de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

VI – em áreas de mananciais ou fontes que possam a vir à prejudicar o abastecimento de água da cidade.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

#### **SEÇÃO I – DAS INFRA-ESTRUTURAS**

Artigo 4º - Os loteamento deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos:

I – abertura das vias de circulação de acordo com o projeto aprovado;

II – demarcação e colocação dos marcos e piquetes, estes devem ser de concreto fixados no mínimo em 50 cm no solo e diâmetro de 10 cm e de 2 a 3 cm acima do solo.

III – ser dotado de rede de distribuição de água, ligações prediais e obras necessárias para interligação da rede interna do loteamento ao sistema público existente, com capacidade de atender de maneira contínua todo o empreendimento, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

IV – ser dotado de rede coletora de esgoto, ligações prediais e obras necessárias para interligação da rede interna do loteamento ao sistema público existente, inclusive instalação de bomba de recalque, se necessário, com capacidade de receber todo o efluente gerado no empreendimento, de acordo com especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente.

V - vielas sanitárias quanto necessárias;

VI – possuir ainda rede de instalação elétrica domiciliar e iluminação pública instalada em postes de concreto, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária de serviço público no município;

VII – guias e sarjetas, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

VIII – obras de escoamento das águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

IX – projeto de arborização das vias públicas, aprovado pelo órgão competente com supervisão de uma entidade ligada ao meio ambiente municipal.

X – projeto e execução de arborização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas aos equipamentos comunitários;

XI – pavimentação asfáltica, em todas as vias de circulação e logradouros públicos do loteamento, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

XII – alambrado com cerca viva, com altura mínima de 2.00 m, nas divisas do loteamento com propriedades particulares, com produção agropecuária.

XIII – Entre lotes e propriedades agrícolas citados nos incisos XII deverão ser obrigatoriamente projetadas ruas dentro dos padrões do loteamento, fazendo divisa com a propriedade em questão.

Parágrafo 1º - No caso de loteamento situado em local em que o sistema público de abastecimento de água não tenha condições de atendimento, deverão ser executadas, além da rede de distribuição de água e ligações prediais, obras de captação, adução, tratamento e reservação, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente.

Parágrafo 2º - No caso de loteamento situado em local não servido pelo sistema público de esgotamento sanitário, deverão ser executadas, além da rede coletora de esgotos e ligações prediais, obras de tratamento e disposição final dos esgotos, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

Parágrafo 3º - Os projetos e obras deverão ser executados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e todo material empregado nas infra-estruturas deverão ser de primeira qualidade, fiscalizado pela Prefeitura.

Parágrafo 4º - Fica ainda o loteador obrigado a colocação de placas indicativas padronizados pelo poder público com os nomes, números ou letras das ruas e avenidas em cada esquina do loteamento

Artigo 5º - A arborização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas aos equipamentos comunitários, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica, deverão ser executadas com fiscalização direta da Municipalidade, devendo ser concluída até 24 (vinte e quatro) meses da data da aprovação do loteamento.

Artigo 6º - Na aprovação do loteamento a Prefeitura exigirá hipoteca dos lotes situados no próprio loteamento, necessários para a cobertura dos gastos com as infra-estruturas relativas aos requisitos enumerados no artigo 4º e artigo 8º, desta Lei, através de escritura pública, tendo o proprietário do loteamento, o prazo máximo de 02 (dois) anos para conclusão das referidas infra-estruturas, prazo este a contar da data da aprovação do loteamento.

Artigo 7º - Todas as infra-estruturas mencionadas no artigo 4º deverão ser executadas pelo proprietário do loteamento.

Artigo 8º - Para execução do loteamento, desmembramento ou, subdivisões de área destinadas a chácaras de recreio incluídas em zonas urbanas fora da sede, ou zonas de expansão urbana, os lotes deverão ter no mínimo 1.500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados) não sendo permitido o seu desdobro e deverão atender a todos os requisitos desta Lei, salvo quanto à infra-estrutura, que deverá ser a seguinte:

I – abertura das vias de circulação de acordo com o projeto aprovado;

II – demarcação e colocação dos marcos e piquetes, estes devem ser de concreto fixados no mínimo em 50 cm no solo e diâmetro de 10 cm e de 2 a 3 cm acima do solo.

III – rede de instalação elétrica domiciliar e iluminação pública, instalada em postes de concreto, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária de serviço público do município.

IV – rede de distribuição de água e rede coletora de esgoto, ligações prediais e obras necessárias para interligação da rede interna do loteamento ao sistema público existente, com

capacidade de atender de maneira contínua todo o empreendimento, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

V – projeto de arborização das vias públicas, aprovado pelo órgão competente com supervisão de uma entidade ligada ao meio ambiente municipal;

VI – projeto e execução de arborização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas aos equipamentos comunitários, aprovado pelo órgão competente;

VII – construção de equipamento destinado ao esporte, recreação infantil e ao lazer (campo de futebol, quadras esportivas, parque infantil) devendo ser executadas no sistema de recreio, constante do artigo 13 – letra b, cujo projeto deverá ser aprovado pelo órgão competente;

VIII – obras de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo 1º - No caso de loteamento situado em local em que o sistema público de abastecimento de água não tenha condições de atendimento, deverão ser executadas, além da rede de distribuição de água e ligações prediais, obras de captação, adução, tratamento e reservação, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente.

Parágrafo 2º - No caso de loteamento situado em local não servido pelo sistema público de esgotamento sanitário, deverão ser executadas, além da rede de coletora de esgotos e ligações prediais, obras de tratamento e disposição final dos esgotos, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente.

Parágrafo 3º - Quando nesta área existir reserva florestal obrigatoriamente esta será preservada na sua integridade, como de proteção ambiental, com restrição de uso, ou incluída em área a ser obrigatoriamente transferida à municipalidade.

## **SEÇÃO II – DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO, ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO**

Artigo 9º - A porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), casos em que a porcentagem poderá ser reduzida a até 25% (vinte e cinco por cento) da área.

Artigo 10 – Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 30(trinta) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Artigo 11 – Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 (quinze) metros de cada lado, devidamente sinalizada, salvo maiores exigências da legislação específica.

Artigo 12 – As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Artigo 13 – Em cada loteamento, passará a pertencer a municipalidade, independentemente de doação, o seguinte:

- a) no mínimo 10% (dez por cento) da área da gleba a ser loteada para equipamentos públicos comunitários, escolhida esta área pela municipalidade;

- b) no mínimo de 5% (cinco por cento) da área da gleba a ser loteada para equipamentos públicos urbanos, escolhida esta área pela municipalidade;
- c) no mínimo 20% (vinte por cento) da área da gleba a ser loteada para as vias de circulação

Parágrafo Único: Dos percentuais referidos nas alíneas “a” e “b”, 30 % ( trinta por cento ) deverão ser arborizados ou revegetados e dotados de sistemas de dispersão de energias decorrentes da movimentação das águas pluviais, conforme projeto detalhado aprovado pelo órgão competente, cuja execução pelo proprietário deverá ser providenciada no prazo de 60 ( sessenta dias ) após o início da implantação do loteamento.

Artigo 14 - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, além dos previstos nos artigos anteriores, em cada loteamento a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Artigo 15 – Salvo quando o loteamento for destinado a edificações de conjuntos habitacionais de interesse social que obedecerá a lei própria, as vias de circulação não poderão ter largura inferior a 9 (nove) metros para o leito carroçável e 2 ( dois ) metros nos passeios onde não existirem postes e árvores; 2,50 (dois e meio metros) nos passeios onde existirem postes e árvores; e 3,00 ( três metros ) nos passeios onde localizarem –se atividades comerciais.

Parágrafo 1º - Nas vias principais de circulação, deverá ser reservada uma faixa adicional de 2,50 (dois e meio) metros, de um dos lados ou de 1,50 ( um e meio metro ) de cada lado, do leito carroçável, para implantação de ciclovia.

Parágrafo 2º - As vias de circulação destinadas a indústria, e a prestação de serviços não poderão ter largura inferior a 14 (quatorze) metros, para o leito carroçável e 4 metros para o passeio de cada lado devendo ainda ser planejados e criados sistemas de vagas de estacionamento com 5,00 (cinco) metros de extensão para cada vaga, que não causem prejuízo a fluidez do tráfego.

Artigo 16 - As áreas públicas, que nos loteamentos sejam destinadas a espaços livres de uso público, áreas verdes ou áreas de recreação, salvo se já tiverem cobertura arbórea suficiente conforme previsto no parágrafo único do artigo 13, deverão ser, revegetadas pelo proprietário.

Parágrafo Único – O replantio obedecerá projeto aprovado pelo Poder Público Municipal e será supervisionado por uma entidade ligada ao meio ambiente municipal.

### SEÇÃO III – OUTRAS DISPOSIÇÕES

Artigo 17 - Os lotes deverão ter, no mínimo 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e 12 (doze) metros, no mínimo, de testada, salvo quando o loteamento for destinado a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, a serem

implantadas pelo poder público municipal, cujos lotes poderão ter, no mínimo, 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) obedecendo-se a testada mínima de 12 (doze) metros.

Parágrafo Único – Não será permitido o desdobro de imóvel com área inferior a 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), não podendo cada uma das parcelas desdobradas do lote original, conter menos que 360 (trezentos e sessenta) m<sup>2</sup>, obedecendo-se a testada mínima de 12 (doze) metros.



### CAPÍTULO III

#### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Artigo 18 - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentado para estes fins, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

- I – as divisas da gleba a ser loteada;
- II – as curvas de nível à distância adequada.
- III - a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;

IV – A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitário existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V – O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo Único: Uma vez recebida a proposta de loteamento, a Prefeitura deverá levar a mesma à apreciação do público através dos meios de divulgação existentes.

Artigo 19 - A Prefeitura Municipal, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal, o seguinte:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – as áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários, no mínimo 10% (dez por cento) da gleba a ser loteada, e áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos, no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba a ser loteada, além de outras que poderão ser exigidas pela municipalidade conforme artigos anteriores;

IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis inclusive faixa para via sanitária;

V – A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

VI – Área de preservação ou recuperação ambiental dos recursos naturais existentes

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses.



Artigo 20 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão vintenária e de ônus reais e certidão negativa de tributos federal (ITR) ou municipal (IPTU), todos relativos ao imóvel.

Parágrafo 1º - Os desenhos conterão pelo menos :

- 1) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- 2) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- 3) as dimensões lineares e angulares do projeto, com os raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- 4) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- 5) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- 6) a indicação em plantas de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- 7) os projetos de redes de água, esgotos, galerias de águas pluviais e energia elétrica, após a sua aprovação pela concessionária competente.
- 8) O projeto de arborização das vias públicas, áreas de lazer, preservação ou recuperação ambiental dos recursos naturais existentes

Parágrafo 2º - O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

- 1) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominantes;
- 2) as condições urbanísticas do loteamento e as indicações que incidem sobre os lotes e as suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- 3) a indicação das áreas públicas que passarão a domínio do município no ato de registro do loteamento;
- 4) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitário e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- 5) as assinaturas do engenheiro responsável pelo projeto e do proprietário da gleba, com apresentação das ARTs específicas.
- 6) A indicação de presença de área de recursos naturais,

Artigo 21 - A Prefeitura Municipal poderá fazer maiores exigências, quando achar necessário.



#### **CAPÍTULO IV**

##### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

Artigo 22 - Para aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – no projeto de desmembramento constará a situação atual do imóvel e a pretendida com o desmembramento;

III – a indicação do tipo de uso predominante no local.

Artigo 23 - Aplicam-se ao desmembramento, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DA APROVAÇÃO PRELIMINAR DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

Artigo 24 - O projeto de loteamento ou desmembramento, deverá ser aprovado preliminarmente pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 18 e 19 desta Lei.

Artigo 25 - O projeto de loteamento ou desmembramento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deverá ser deferido ou indeferido dentro de 90 (noventa) dias pela Municipalidade, obedecendo Parágrafo Único artigo 18, iniciando-se a contagem do prazo acima referido da data da publicação.

Parágrafo Único – Em qualquer notificação, ao loteador para que cumpra diligência, ofereça documentos faltantes, ou relativa a pedido de informações pertinentes, o prazo deste artigo, fica interrompido reiniciando-se após o cumprimento do exigido, de forma integral.

Artigo 26 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, a partir da aprovação preliminar do loteamento pela Prefeitura Municipal.



## CAPÍTULO VI

### **DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

Artigo 27 - Aprovado o projeto do loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação e na conformidade dos artigos 19, 20 e outros aplicáveis da Lei Federal no. 6766 de 19 de dezembro de 1.979.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 28 - As construções, quer em lotes residenciais, comerciais ou industriais, só poderão ser iniciadas, após toda a infra-estrutura estar completa, compreendendo-se aí, rede de abastecimento de água, esgoto, luz, guias, sarjetas e asfalto. Também o sistema de tratamento de esgoto deverá estar concluído e em funcionamento.

Artigo 29 - Nenhum novo projeto de loteamento poderá ser aprovado pela administração municipal, enquanto existir, nos loteamentos aprovados a partir de janeiro de 1993, quantidade superior a trinta e cinco por cento dos lotes ainda não ocupados.

Artigo 30 - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

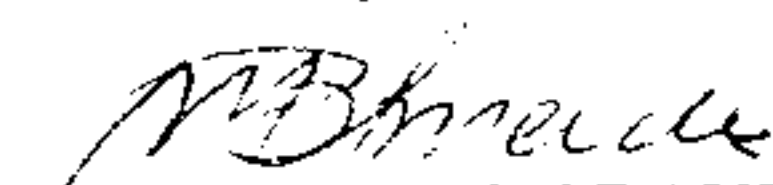
Artigo 31 - O loteador deverá fazer constar expressamente no Contrato de Compromisso de Venda ou na escritura, todos os direitos e obrigações do adquirente do lote perante o município, especialmente;

- I - a vedação do desdobro do lote, conforme nos artigos 9º e 17, parágrafo único;
- II - a utilização específica do lote, conforme estabelecido por ocasião da aprovação do loteamento.

Artigo 32 - O loteador deverá obrigatoriamente se cadastrar no Ministério da Fazenda, e manter estabelecimento para o próprio fim, dentro do Município enquanto durar a atividade de vendas e transferências, até a outorga de todas as escrituras públicas definitivas.

Artigo 33 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar no. 079 de 18 de março de 1.998.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra, 07 de Fevereiro de 2000.

  
**ANTÔNIO MARINO BRANDÃO DE ALMEIDA**  
Prefeito Municipal

Publicado por afixação no quadro próprio de editais, na sede da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra, na data supra.

  
**CLEA SYLVIA SABINO DE SOUZA**  
Chefe do Expediente e Secretária